



## 85137 Walting

Projektimmobilie im Altmühltal - Ideal für  
Ferienwohnungen o. modernes Wohnkonzept -  
Bieterverfahren



**298.000 €**

Kaufpreis

**396 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**752 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**14**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Ralph Hierl

Tel.: 0151 16728129

[hierl@schlapp-immobilien.de](mailto:hierl@schlapp-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	396 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	752 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Badezimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	10

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76% des
Courtage-Hinweis	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.12.2023
gültig bis	12.07.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	G
Energieverbrauchskennwert	219.4



### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2027
Ab-Datum	01.01.2027
Gruppennummer	0
als Ferienimmobilie nutzbar	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	1986
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Teppich	✓
Fliesen	✓

### Befuerung

Holz	✓
Öl	✓

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie wurde in solider Massivbauweise errichtet und bietet eine hervorragende Grundsubstanz für eine umfassende Modernisierung oder Umnutzung. Durch den großzügigen Grundriss sowie die vorhandene Gebäudestruktur eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung individueller Wohn- oder Beherbergungskonzepte.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Öl- und Holzbefuerung. Im ehemaligen Gastraum befindet sich ein traditioneller Kachelofen, der bei einer zukünftigen Umgestaltung als besonderes Gestaltungselement erhalten werden kann. In Teilbereichen wurde bereits eine Fußbodenheizung installiert.

Zur vorhandenen Ausstattung gehören unter anderem:

- solide Massivbauweise
- großzügige Gewerbefläche mit flexibler Raumaufteilung
- Betreiberwohnung im Obergeschoss
- vier Gästezimmer mit jeweils eigenem Badezimmer
- großzügige Terrasse



ehemaliger Biergarten  
ca. 10 PKW-Stellplätze direkt am Gebäude  
Öl- und Holz-Zentralheizung  
Fußbodenheizung in Teilbereichen  
Kachelofen  
doppelt verglaste Fenster  
Fliesen-, Holz- und Teppichböden  
Satelliten-TV  
großzügige Lager-, Küchen- und Nebenflächen

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht - vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen - die Entwicklung unterschiedlichster Nutzungskonzepte. Ob moderne Ferienapartments, Serviced Apartments, mehrere Wohneinheiten oder eine Kombination aus Wohnen und touristischer Vermietung - das Gebäude bietet hierfür eine hervorragende Grundlage. Besonders die bereits vorhandenen Sanitärbereiche sowie die großzügigen Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen können die Umsetzung eines neuen Nutzungskonzepts erleichtern. Eine zuvor eingeholte mündliche Auskunft der Gemeinde bewertet eine Umnutzung der Gaststätte zu Wohnzwecken grundsätzlich positiv; eine verbindliche Genehmigung ist jedoch vom Erwerber selbst einzuholen.

Mindestgebot: 298.000 €  
-----

Bitte beachten Sie:

Das Objekt wird im privaten Bieterverfahren angeboten.

Ein privates Bieterverfahren ist keine Auktion, Versteigerung oder öffentliches Bieterverfahren. Beim privaten Bieterverfahren besteht für den Eigentümer keine Verpflichtung das Gebot anzunehmen. Am Ende des privaten Bieterverfahrens erfolgt kein Zuschlag wie bei einer Versteigerung, sondern der Erwerb mittels eines notariell beurkundeten Kaufvertrages zum Gebotspreis.

Selbstverständlich kann das Objekt vor Abgabe eines Gebots besichtigt werden.

Gebote sind schriftlich per Post, Fax oder Mail abzugeben, ergänzt mit einer schriftlichen Finanzierungszusage der Bank und/oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 21.12.2023
- gültig bis: 22.12.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 219,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Holz, Öl
- Baujahr: 1968

-----

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Projektentwicklern, Kapitalanlegern und handwerklich versierten Käufern eine seltene Gelegenheit, ein ehemaliges Landgasthaus in ein attraktives Wohn- oder Beherbergungskonzept umzuwandeln. Die Ursprünge des Gebäudes reichen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Durch Anbauten und umfangreiche Modernisierungen entstand ein großzügiges Objekt mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Mittelpunkt steht heute nicht mehr der Gastronomiebetrieb, sondern das enorme Potenzial für eine zukunftsorientierte Nutzung. Nach einer mündlichen Auskunft der Gemeinde wurde eine Umnutzung des Gastronomiebereichs zu Wohnzwecken grundsätzlich positiv beurteilt. Die verbindliche Genehmigung ist vom Käufer im Rahmen eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage einzuholen.

Durch die vorhandene Betreiberwohnung, vier Gästezimmer mit eigenen Bädern sowie die großzügigen Flächen im Erdgeschoss eignet sich das Objekt ideal für die Entwicklung mehrerer Ferienwohnungen, Serviced Apartments, eines Bed & Breakfast oder moderner Mietwohnungen. Gerade in der touristisch stark nachgefragten Region Altmühltal eröffnen sich interessante Möglichkeiten für eine nachhaltige Vermietung.

Die großzügige Terrasse und der ehemalige Biergarten bieten zusätzlich attraktive Außenflächen, die sich hervorragend in ein modernes Wohn- oder Ferienkonzept integrieren lassen. Zusammen mit den vorhandenen Stellplätzen entsteht eine Immobilie mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der bekanntesten Tourismusregionen Bayerns - dem Altmühltal. Die Region zieht jedes Jahr zahlreiche Wanderer, Radfahrer, Naturfreunde und Erholungssuchende an und zählt zu den beliebtesten Freizeitdestinationen Süddeutschlands.

Das hervorragend ausgebaute Netz an Wander- und Radwegen, die beeindruckende Natur sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten sorgen während der gesamten Saison für eine hohe touristische Nachfrage. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Ferienwohnungen, Serviced Apartments oder andere Beherbergungskonzepte.

Neben dem touristischen Potenzial überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Universitätsstadt Eichstätt. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.



Die Kombination aus naturnahem Wohnen, touristischer Attraktivität und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Investoren, die langfristig in Ferienimmobilien oder Wohnprojekte investieren möchten.

## Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Ralph Hierl  
Mobil:+49 (0)151 – 16 72 8 129  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.







**1. Obergeschoss**



EXPRESS-PASS 471206 <https://www.energieausweis.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß des 25.76 T. Darstellungsvertrag: 6.0.1) von 18.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registrierenrzt: A1 000 431 3801 **3**

**Energieverbrauch** Totalenergieverbrauch: 89,95 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/24h m<sup>2</sup>

Endenergieverbrauch: 219,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ↓

Primärenergieverbrauch: 2673 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ↑

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** Primärenergieverbrauch: 219,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Datum	von	bis	Ergebnisse	Prüfung	Ergebnisse	Angel.	Angel.	Stichtag
01.12.2021	01.11.2021	01		1,1	20.630,0	0,056,2	01.099,0	1,28
01.12.2022	30.11.2024	04		1,1	42.548,0	0,056,2	34.884,0	1,12
01.12.2022	30.11.2024	04		1,1	21.896,0	0,056,2	33.444,6	1,11

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die modellhaft erstellten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizwärmepumpe in Gebäude übertragen wird. Auf der Heizwärmeleistungsmessung Form mit Nennleistung beibehalten. Selbstverständlich ist zu erwarten, dass die Endenergieverbräuche von 11 bis 30 % geringer sind als bei anderen Gebäuden mit Heizwärmepumpe zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches (dunkel) des SOZ vorgegeben. Die Werte der Werte und sportfähig klarer zur Gradinsenergieverbrauch (A) nicht nach SOZ. Bei der Angewandten schied es sich die Verfahren des Gebäudes. Der Messliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weist insbesondere wegen des Wärmeverlustes und des individuellen Kausal verhaltens und ergabener Energieverbrauch ist.

Nach: VdE 1001:2017 (auf Seite 1 des Energieverbrauchs)  
<sup>1</sup> Gasverbrauch: 1000 kWh pro m<sup>2</sup>·a, 1000 kWh pro m<sup>2</sup>·a  
<sup>2</sup> Pk: Heizleistung: 21.11.2024 bis 1.11.2024

Page 3 of 5